

УДК 657. 446 (045)

Євгенія Михайлівна Івашина,
старший викладач кафедри
фінансів, обліку і аудиту ІЕМ НАУ
Ірина Валентинівна Чібісова,
старший викладач кафедри
фінансів, обліку і аудиту ІЕМ НАУ

ОСОБЛИВОСТІ СТЯГНЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ

Стаття присвячена дослідженню питань, пов'язаних з справлянням податку на нерухомість як з юридичних, так і з фізичних осіб – власників житлової нерухомості. Розглянуто зміни, внесені до Податкового кодексу України щодо бази оподаткування, особливості застосування пільг по податку.

Ключові слова: податок на нерухомість, об'єкт житлової нерухомості, ставка податку, платники податку, пільги по податку.

Актуальність дослідження. Упровадження податку на нерухомість початковою редакцією статті 265 «Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» розділу XII «Місцеві податки та збори» Податкового кодексу України № 2755-VI від 02.12.2010 року було призначене на 01.01.2012 року, потім його перенесли на 01.07.2012 року, і, нарешті, – на 01.01.2013 року. Протягом 2014 року до статті 265 ПКУ були внесені суттєві зміни щодо бази оподаткування цим податком, що зумовило актуальність дослідження особливостей справляння цього податку.

Аналіз досліджень і публікацій. Дослідженням питань, пов'язаних з запровадженням податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (далі – податок на нерухомість), присвячені публікації спеціалістів на сторінках газет “Бухгалтерія. Право. Податки. Консультації” та “Все про бухгалтерський облік”.

Мета статті: розглянути особливості справляння податку на нерухомість в умовах дії Податкового кодексу України, розглянути можливі порушення фізичними та юридичними особами діючого законодавства щодо справляння цього податку, за які органами державної податкової служби України накладаються штрафи.

Виклад основного матеріалу. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, належить до місцевих податків (п.10.1 статті 10 «Місцеві податки та збори» ПКУ).

Платниками податку на нерухомість, починаючи з 01 січня 2013 року, є власники об'єктів житлової нерухомості – фізичні та юридичні особи (в т. ч. нерезиденти).

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової нерухомості. Згідно з п.п.14.1.129 статті 14 «Визначення понять» ПКУ об'єкти житлової нерухомості, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки, поділяються на такі типи:

- житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законодавством, і призначена для постійного у ній проживання.

Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості;

- житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається з житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень;

- прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін, яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну;

- квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання;

- котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою;

- кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє або більше квартиронаймачів;

- садовий будинок – будинок для літнього(сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлового будинку;

- дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

Саме за перелічені об'єкти їх власники повинні сплачувати податок на нерухомість. Однак у цьому, як і в будь-якому іншому правилі, є винятки. Відповідно до п.п. 265.2.2 статті 265 ПКУ не є об'єктом оподаткування:

- об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад (їх спільній власності);

- об'єкти житлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження або безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом;

- будівлі дитячих будинків сімейного типу;

- садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на одного платника податку;

- об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним сім'ям та прийомним сім'ям, у яких виховується троє та більше дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю;

- гуртожитки.

Базою оподаткування для нарахування податку на нерухомість до 01.04.2014 року була житлова площа об'єкта житлової нерухомості.

Законом України від 27.03.2014 року №1166-VII «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні» (далі – Закон №1166) було внесено зміни до статті 265 «Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» ПКУ, які набрали чинності з 01.04.2014 року. Відповідно до Закону у статті 265 ПКУ слова «житлова площа» замінені словами «загальна площа» у відповідному відмінку, в результаті чого змінилася база оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, як для юридичних, так і для фізичних осіб – власників об'єктів житлової нерухомості.

Ставки податку на нерухомість для фізичних і юридичних осіб однакові і залежать від площі житлового об'єкта. Ставки податку встановлюються сільською, селищною або міською радою в таких розмірах за 1 кв. метр загальної площі об'єкта житлової нерухомості (таблиця 1):

- для квартир, загальна площа яких не перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, загальна площа яких не перевищує 500 кв. метрів, ставки податку не можуть перевищувати 1 відсоток розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року;

- для квартир, загальна площа яких перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, загальна площа яких перевищує 500 кв. метрів, ставка податку становить 2,7 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року.

Таблиця 1

Ставки податку на нерухомість

Загальна площа об'єкта оподаткування		Ставка податку на нерухомість за 1 кв. метр житла
Квартира	житловий будинок	
≤ 240 кв. м.	≤ 500 кв. м.	не більше 1% мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року (у 2014 році – 12,18 грн.)
> 240 кв. м.	> 500 кв. м.	2,7% мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року (у 2014 році – 32,89 грн.)

Для власників нерухомості – фізичних осіб – законодавці пішли на поступки, дозволивши частині цих платників уникнути сплати податку на нерухомість. Відповідно до п.п. 265.4.1 ПКУ фізичні особи мають право на зменшення оподатковуваної площі своєї нерухомості:

- для квартири – на 120 кв. метрів;
- для житлового будинку – на 250 кв. метрів.

Таке зменшення надається один раз за базовий податковий (звітний) період і застосовується для об'єкта житлової нерухомості, у якій фізична особа – платник податку зареєстрована в установленому законом порядку, або за вибором такого платника податку - до будь-якого іншого об'єкта житлової нерухомості, який перебуває в його власності. Аби скористатися пільгою щодо нерухомості, відмінної від тієї, де фізична особа зареєстрована, треба подати відповідну заявку до податкової інспекції за місцезнаходженням нерухомості.

Юридичних осіб – власників нерухомості, на відміну від громадян, привілеями зі сплати податку на нерухомість не потішили. Тому їм необхідно платити податок за всі житлові об'єкти, визначені законом, незалежно від їх площі.

Для податку на нерухомість встановлено річний звітний період.

Обчислення суми податку з об'єктів житлової нерухомості, які знаходяться у власності фізичних осіб, проводиться органом державної податкової служби за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості. Податкове повідомлення-рішення про суму податку, що підлягає сплаті, та платіжні реквізити надсилаються органами державної податкової служби платникам за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості до 1 липня звітного року за формою «Ф», наведеною в додатку 1 до Порядку направлення органами державної податкової служби податкових

повідомлень-рішень платникам податків, затвердженому наказом ДПАУ від 22.12.2010 року №985 (далі – Порядок №985).

Сплатити податок на нерухомість власники об'єктів житлової нерухомості – фізичні особи мають протягом 60 днів із дня вручення податкового повідомлення-рішення за місцем розташування об'єкта нерухомості через банки й поштові відділення. Вручення повідомлення-рішення означає його особисте вручення платнику – фізичній особі, його законному представнику або надсилання повідомлення-рішення на адресу місця проживання або останнього відомого місцезнаходження такої особи з повідомленням про вручення (п.3.8 Порядку №985). Дату одержання повідомлення-рішення проставляє на його корінці фізична особа (при особистому врученні) або працівник податкової служби, що реєструє кореспонденцію (при надсиланні поштою з повідомленням про вручення) (п.3.9 Порядку №985). Якщо з якихось причин пошті не вдалося вручити платнику податків – фізичній особі податкове повідомлення-рішення, це не звільняє його від обов'язку сплатити податок. Адже тоді дане повідомлення-рішення вважають врученим у день, зафіксований поштовою службою у повідомленні про вручення із зазначенням причин невручення (п.2.10 Порядку №985).

З метою сприяння справлянню податку на нерухомість органи державної реєстрації прав на нерухоме майно, а також органи, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, зобов'язані щоквартально в 15-денний строк після закінчення податкового (звітного) кварталу подавати органам державної податкової служби відомості, необхідні для розрахунку податку, за місцем розташування такого об'єкта нерухомого майна станом на перше число відповідного кварталу в порядку, визначеному Постановою Кабінету міністрів України від 31.05.2012 року № 476 «Порядок подання органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та органами, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, відомостей, необхідних для розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки».

Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової нерухомості податок сплачується фізичною-особою – платником, починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт. Орган державної податкової служби надсилає податкове повідомлення-рішення зазначеному власнику після отримання інформації про право власності на такий об'єкт.

У разі переходу права власності на об'єкт оподаткування від одного власника до іншого протягом календарного року податок обчислюється для попереднього власника за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому він втратив право власності на зазначений об'єкт оподаткування, а для нового власника – починаючи з місяця, в якому виникло право власності. Орган державної податкової служби надсилає податкове повідомлення-рішення новому власнику після отримання інформації про перехід права власності.

Юридичні особи, у власності яких знаходяться об'єкти житлової нерухомості, самостійно обчислюють суму податку на нерухомість. Зробити вони це мають станом на 1 січня звітного року виходячи з площі нерухомості. До 1 лютого звітного року юридичні особи подають до органу державної податкової служби за місцезнаходженням об'єкта оподаткування декларацію за формою, встановленою 46 «Податкова декларація (розрахунок)» ПКУ з розбивкою річної суми рівними частками поквартально.

Юридичні особи мають сплачувати податок на нерухомість щокварталу авансовими внесками, зазначеними в Декларації, до 30 числа місяця, що настає за

звітним кварталом. Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової нерухомості декларація подається протягом місяця з дня виникнення права власності на такий об'єкт.

У зв'язку зі змінами, внесеними до статті 265 ПКУ Законом №1166, наказом Міністерства доходів і зборів України від 25.04.2014 року №263 затверджена «Узагальнююча податкова консультація щодо оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Узагальнююча консультація). Відповідно до цього документу платники податку – юридичні особи зобов'язані були подати декларації за звітний 2014 рік до 20 лютого 2014 року, тобто до дати зміни бази оподаткування, в якій розраховане податкове зобов'язання за 2014 рік з поквартальною розбивкою. З метою забезпечення виконання Закону №1166 в частині зміни бази оподаткування податком на нерухомість, податкові зобов'язання платників податку – юридичних осіб потребують перерахунку з урахуванням загальної площі об'єктів житлової нерухомості, у т. ч. їх часток, як бази оподаткування для такого податку з 01 квітня 2014 року. За I квартал 2014 року перерахунок податкового зобов'язання проводити не потрібно. За результатами перерахунку пропонувалось подати не пізніше 30 липня 2014 року уточнюючі декларації, до яких додати доповнення, в якому зазначити, що податкові зобов'язання збільшилися на виконання змін до статті 265 ПКУ.

Наказом Міністерства доходів і зборів України від 05.12.2013 року №766 затверджена нова форма Податкової декларації з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, яка передбачає подання уточнюючої декларації у разі уточнення податкових зобов'язань.

Узагальнюючою консультацією наголошено:

- у 2014 році фізичним особам податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховується за перший базовий податковий (звітний) період – 2013 рік і базою оподаткування є житлова площа об'єктів житлової нерухомості, у т. ч. їх часток, оскільки згідно зі статтею 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи;

- нарахування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з житлової площі об'єктів житлової нерухомості, у т. ч. їх часток, за звітні 2013 та 2014 рік має ґрунтуватися на рівності прав усіх платників перед законом, недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації – забезпечення однакового підходу до всіх платників податків незалежно від соціальної, расової, національної, релігійної приналежності, форми власності юридичної особи, громадянства фізичної особи, місця походження капіталу (підпункт 4.1.2 пункту 4.1 стаття 4 «Основні засади податкового законодавства України» ПКУ);

- враховуючи зазначені норми чинного законодавства, обчислення сум податку на нерухомість для фізичних осіб за звітний 2014 рік відбудеться у 2015 році до 01 липня, а податок на нерухомість буде розрахований з житлової площі об'єкта житлової нерухомості, у т. ч. його частки, за період з 01.01.2014 року по 31.03.2014 року (включно) та із загальної площі об'єкта житлової нерухомості, у т. ч. його частки, з 01.04.2014 року по 31.12.2014 року (включно).

Висновки. Юридичні та фізичні особи повинні неухильно дотримуватись вимог статті 265 «Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» Податкового кодексу України, зі змінами, внесеними до неї в 2014 році, введеної в дію з 2013 року,

щодо нарахування і сплати до бюджету податку на нерухомість, щоб уникнути небажаних штрафних санкцій і не погіршити своє фінансове становище.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI (із змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. - Режим доступу: www.sta.gov.ua.
2. Закон України "Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні" від 27.03.2014 року №1166-VII [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua>.
3. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://blog.liga.net>.

Ивашина Е.М., Чибисова И.В.

ОСОБЕННОСТИ ВЗИМАНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Статья посвящается исследованию вопросов, связанных с изыманием налога на недвижимость как с юридических, так и с физических лиц – владельцев жилищной недвижимости. Рассмотрены изменения, внесенные в Налоговый кодекс Украины относительно базы налогообложения, особенности применения льгот по налогу.

Ключевые слова: налог на недвижимость, объект жилищной недвижимости, ставка налога, плательщики налога, льготы по налогу.

Ivashina E. M., Chibisova I. V.

FEATURES OF LEVYING PROPERTY TAX

The article is sanctified to research of the questions related to the production of property tax both from legal and from physical entities - proprietors of the housing real estate. The changes, brought in the Internal revenue code of Ukraine in relation to the base of taxation, feature of application of privileges on a tax, are considered.

Keywords: property tax, object of the housing real estate, pond of tax, payers of tax, privilege on a tax.

e-mail автора статті achibis@mail.ru